

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AGRICOLE

(Zone A)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, toutes les constructions ainsi que tous les aménagements ne répondant pas aux conditions définies dans le cadre de l'article R 123. 7 du code de l'urbanisme et visées dans l'article A 2 ci-après.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. (Les habitations lorsqu'elles sont jugées nécessaires devront être intégrées avec les bâtiments d'exploitation et ne pourront excéder 250 m² de S.H.O.N. par exploitation)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction après sinistre sous réserve que les constructions répondent aux conditions définies dans le cadre de l'article R 123. 7 du code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Les accès doivent correspondre aux besoins générés par les constructions, les installations ou les aménagements admis dans la zone au titre des articles précédents.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

a) Eaux:

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement:

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement de l'Assainissement Départemental.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée .

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc....).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

c) Électricité, Destruction des ordures ménagères:

L'alimentation en électricité et, le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article A 5 Superficie minimale des terrains des terrains :

Afin de ne pas dénaturer le caractère actuel de la zone pour être constructible les terrains devront disposer d'une superficie d'au moins deux hectares

De plus dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés devra respecter la superficie minimale de deux hectares fixée ci-dessus. Cette condition ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les terrains destinés à des équipements publics

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être édifée à au moins 10 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I - Règles générales

1)- les constructions seront édifées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" et cas particuliers visés ci-après) devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 2,50 m. dans le cas contraire.

Les constructions nouvelles édifées face à une limite séparative correspondant à une zone d'habitation, devront respecter un retrait d'au moins 20 m. par rapport à cette limite.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits visés précédemment, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

2) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières :

L'ensemble des règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Compte tenu de la spécificité de la Zone, il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article A 9 Emprise au sol des constructions :

l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain

Article A 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **10 m.**

Cependant, les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies publiques ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises
- Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées d'un grillage torsadé ou d'un double lissage ne pouvant excéder 2,00 m. Cependant pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Article A 12 Aires de stationnement :

Les possibilités de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins générés par les constructions ou installations et devront être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- Les serres ainsi que les bâtiments d'exploitation devront dans toute la mesure du possible, être cachés derrière un rideau de verdure.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Pour la Zone il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).